

Scheldekwartier

Stand van zaken per 6 december 2012



Presentatie leden raad



2012

- Op basis van raadsbesluit bij Ontwikkelingsvisie van 3 november 2011 aan het werk gegaan met
 - Projectvoorstellen marktpartijen AM, VW, Proper Stok
 - Projectvoorstel Stichting Werkt voor Ouderen
 - Ontwerp verlengde Aagje Dekenstraat.
- Tijdelijke Ordening
 - Studentenhuisvesting
 - Wind en waterdicht maken Machinefabriek
 - Toegankelijkheid- / Opknappbeurt Scheldeterrein
- Herbestemming Industrieel Erfgoed
 - Renovatie Torenkraan
 - Timmerfabriek
 - Zware Plaatwerkerij
 - Machinefabriek

December 2012 waar staan we

- Tot stand brengen Ontwikkel en Realisatieovereenkomsten met drie marktpartijen.
 - De concept optie- en grondverkoopovereenkomst wordt dit jaar ter besluitvorming voorgelegd
 - Volker Wessels presenteert visie op ontwikkeling Marina en Vastgoed volgende week.
 - Proper Stok is afhankelijk van mogelijkheden van corporaties om investeringen in vastgoed te kunnen doen. De financiële positie van corporaties om in nieuwe woningen te investeren (landelijk) lijke onder druk te staan. Nog tenminste één maand nodig om te bezien of een ORO mogelijk is.
- ORO met de Stichting Werkt voor ouderen.
 - Omvang Programma voor intramurale zorg staat onder druk.
 - Afronding haalbaarheidsstudie voorzien februari 2013.
- Overleg met andere marktpartijen
 - Hebben nog niet tot concrete resultaten geleid

onderwerpen

- Project op hoofdlijnen
- Ontwikkelingsstrategie SK
- Plankosten
- Grex Scheldekwartier 2012
- Voortgang, een overzicht
- AM Bestevaer / Blok D
- Volker Wessels Marina
- Proper Stok wonen (met corporaties)
- SWvO Zorg
- Hoofdontsluiting Aagje Dekenstraat
- Tijdelijke ordening
- Ontwikkelingen komende maanden

Project op hoofdlijnen

- Herontwikkeling van 30 ha industrieterrein (excl. water) op een unieke locatie in de stad en aan het water
- Stedelijk programma in een aantrekkelijke woonomgeving
- 1.771 woningen = 60 won/ha = hoge dichtheid!
- 55% gestapeld 45% grondgebonden
- Hoogstedelijk woonmilieu, gemiddelde kavelgrootte 135 m² voor grondgebonden woningen > typische “stadswoningen” met veel bouwvolume op kleine kavel (zie blok B)
- 40.000 m² bvo voorzieningen, 75% zorg/leisure, 25% detailhandel (marina) / kantoren
- Hoog kwaliteitsniveau inrichting openbaar gebied (natuursteen / gebakken klinkers)
- Dure locatie: slopen / saneren, herstel damwanden, wijkontsluiting + brug

Ontwikkelingsstrategie SK

- Gericht op die activiteiten die binnen 3 tot 5 jaren tot grondverkoop leiden (money in / money out)
- Beheersen- en beperking plankosten door faciliteren ontwikkelingen in plaats van deze te trekken (kosten liggen bij initiatief nemers)
- Inspelen op de huidige marktomstandigheden door:
 - Op de markt laten brengen van (woon-)programma 's die in de huidige vastgoedmarkt binnen 1 á 2 jaren opgenomen kunnen worden. De corporaties hebben daarin een belangrijke rol, echter...
- Sluiten van Ontwikkel- en Realisatie over-eenkomsten, waarbij voorverkoop percentage's geen of een beperkte rol spelen.

Plankosten

- Plankosten worden alleen gemaakt voor inspanningen die direct of indirect bijdragen aan grondverkoop in het Scheldekwartier
- In 2012 heeft de focus gelegen op het verkopen van gronden
- Naast verkopen van grond is het gebruik en beheer van terrein en bestaande gebouwen georganiseerd
- Tijdelijke studenten-huisvesting mogelijk maken, voor rekening en risico van de investeerder, is hiervan een voorbeeld.
- Herbestemming van de ZP, TF en MF mogelijk te maken
- Voorbereiding van het realiseren van een hoofdontsluiting door het Scheldekwartier: de “verlengde” Aagje Dekenstraat.
- Betrekken van KSG en contractueel afhechten van de afspraken met KSG.

GreX Scheldekwartier 2012

- GreX 2012 is gebaseerd op de aannames en ambities verwoord in de op 3 november 2011 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier:
- In de periode 2012-2013 worden geen substantiële grondverkopen verwacht. Wel verkoop gronden tbv blok D en mogelijk een deel van Blok A.
- De geplande grondverkopen in de periode daarna zijn gebaseerd op de inspanningen van marktpartijen AM (Bestevaer), VolkerWessels (Marina) en Proper Stok (zorg en corporaties).
- In de vastgestelde 2e herziening GREX 2012 zijn de voorstellen in de ombuigingsnota verwerkt.
- Sturen op kosten en investeringen
- In eerste kwartaal 2013 worden de effecten van de te sluiten overeenkomsten met marktpartijen en overige marktontwikkelingen op de GREX en Risicoparagraaf bepaald en gerapporteerd.

Overzicht projectinitiatieven



AM: ORO Blok D

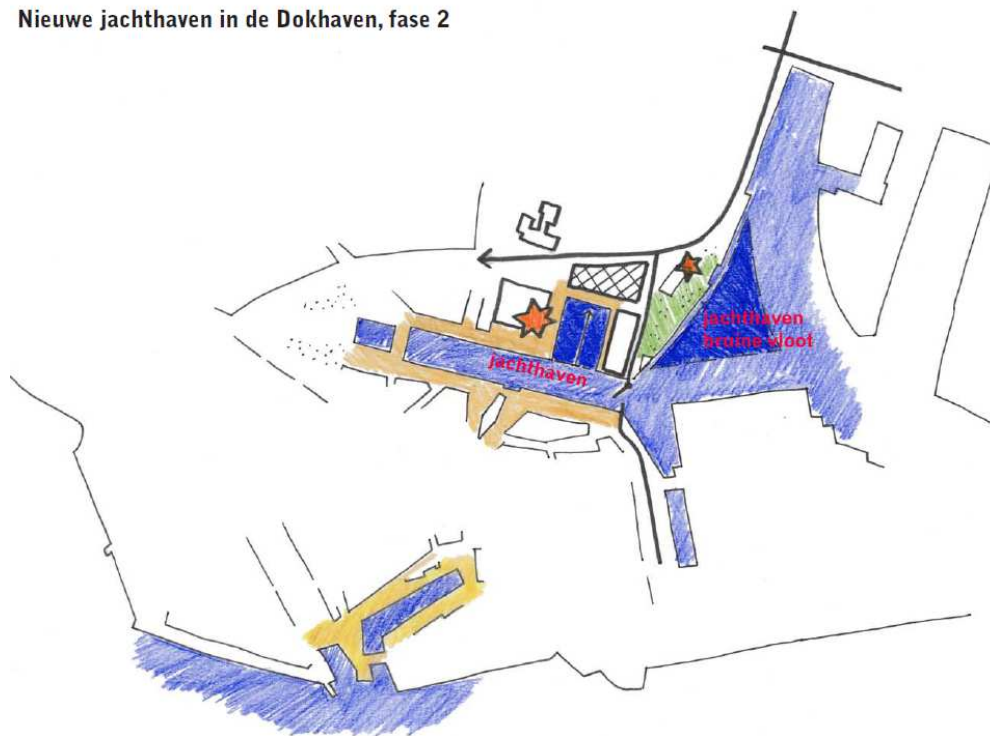
- AM Blok D. Optie- en grondverkoopovereenkomst, wordt (ter informatie) voorgelegd aan raadscommissie
- Geplande start verkoop voorjaar 2013. Grondafname en betaling, bij gelichte optie, niet later dan 31 maart 2014
- Oorspronkelijk programma was 16 grondgebonden woningen (goedkoop) en 8 gestapelde woningen (middelduur) met ondergrondse parkeer garage.
- Marktconform programma nu: 12 grond gebonden woningen, 2 pp per woning op eigen terrein
- Priizen gemiddeld ca € 230.000 voor de “Stadswoningen” en € 240.000,-- voor de “Herenhuizen”, vrij op naam.
- <E:\Presentaties\Oktober 2012\120614 Bestevaer Blok D schetsboek 2012-06-14.pdf>

Volker Wessels Vastgoed

ORO Marina

- Ontwikkeling businesscase door VW is gaande
- Gebruik dok bij ontwikkeling betrekken
- De businesscase af te stemmen met ontwikkeling verenigingsjachthaven
- Beschikbaar zijn van de toegankelijkheidsregeling Westerschelde voorwaarde Marina ontwikkeling (voorzien eind 2013).

Nieuwe jachthaven in de Dokhaven, fase 2



Proper Stok: ORO Woonprogramma

- In 2012 zijn afspraken gemaakt tussen Proper Stok en corporaties over ontwikkeling vastgoed. Corporaties nemen vastgoed af en treden op als achtervang. Proper Stok ontwikkelt voor de markt.
- ORO ('s) te baseren op wat daadwerkelijk de komende twee tot drie jaren in de markt kan worden afgezet. In dat kader worden ook andere locaties op het Scheldekwartier onderzocht.
- Investeringsruimte corporaties lijkt aanzienlijk afgenomen, risico's in ontwikkeling en realisatie moeten worden beperkt.
- ORO niet voor eind december 2012 gereed.



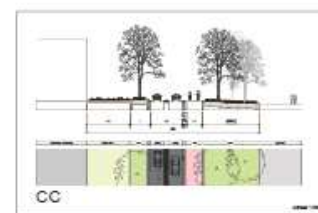
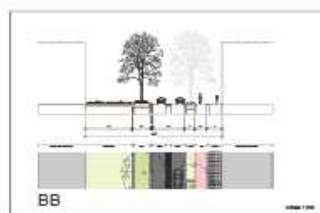
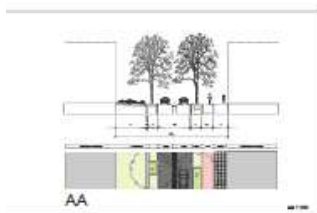
- Zoekgebied 5
- Zoekgebied 6 Noord
- Zoekgebied 13
- Zoekgebied 14
- Zoekgebied 18

Stichting Werkt voor Ouderen

- Stichting Werkt voor Ouderen: Onderzoek naar Herbestemming Zware Plaatwerkerij. Samenwerking met Philadelphia.
- Zorg Hotel / Woningbouw gerelateerd aan programma Zorg
- Programma ca 120 eenheden
- Haalbaarheidsonderzoek per februari 2013 afgerond
- ORO voorjaar 2013.
- Nieuw perspectief voor panorama Walcheren noodzakelijk voor atelier en presentatieruimte

Aagje Dekenstraat

Schetsontwerp Openbare Ruimte 1e fase



- Voorlopig ontwerp gereed
- Stedelijke Rotonde kruising Scheldestraat Aagje Deken Straat.
- Uitwerking sober
- Besteksuitwerking gestart
- [Poster Verlengde Aagje Dekenstraat Structuurontwerp 18-10-2012.pdf](#)

12 Tijdelijke ordening

- **Timmerfabriek,**
 - Onderzoek huisvesting BK is nog gaande
 - Alternatieven voor herbestemming worden onderzocht
- **Machinefabriek.**
 - AM: Ontwikkelingsstrategie biedt aanknopingspunten voor de langere termijn
 - Volker Wessels betreft Machinefabriek bij ontwikkeling Marina
- **Zware plaatwerkerij**
 - ontwikkeling zorginitiatief: alternatief Panorama vinden
- **Torenkraan en Dokje van Perry**
 - Regelen exploitatie en beheer in voorbereiding
- **Verbandkamer**
 - Verlengen gebruik door Stichting scheepsbouwgeschiedenis met 1 jaar
- **Studenten huisvesting**
- **Opknappen Scheldeterrein**

Ontwikkelingen 2013

- Begeleiding initiatief Proper Stok en Corporaties
 - Onderzoek locaties gaande
- Begeleiding initiatief Marina van VolkerWessels Vastgoed.
 - Ontwikkelingsperspectief 2013-2015 en langer
 - Start bouw vastgoed voorzien medio 2014
- Begeleiding initiatief van SWvO en Proper Stok
 - Haalbaarheidsonderzoek 1 februari 2013
 - Ontwikkelingsovereenkomsten eerste kwartaal 2013
 - Randvoorwaarde SWvO: oplevering voor eind 2015
- Gedeeltelijke herontwikkeling Deelplan 1 Bestevaer AM
 - Aanpassing ontwikkelingsovereenkomst (Allonge).
 - Start bouw voorzien eind 2013/2014
- Ontwikkeling van Blok D AM
 - Optie- en Ontwikkelingsovereenkomst 2012
 - Grondafname, bij gebruik optie, niet later dan 31 maart 2014
- Voorlopig ontwerp Verlengde Aagje Dekenstraat
 - Als onderdeel van de hoofdstructuur Scheldekwartier
 - Ingebruikstelling voorzien eind 2013 begin 2014
- Herbestemming Verbandkamer
- Stichting Maritiem erfgoed